



Analyse : 1^{er} janvier au 31 mars 2010

SCPI

Bulletin trimestriel

Au 31/03/2010

573 associés
24 769 parts

Valeur de réalisation 2009 :
21 374 779 €
(sous réserve d'approbation
par l'assemblée générale)

Amortissement annuel 2010
"Robien recentré" :
57 € / part

94 logements

Patrimoine
(en % valeur vénale)



Société de gestion

CILOGER



Pour tous renseignements :
M. Didier DEGRAEVE - CILOGER
147 boulevard Haussmann – 75008 PARIS
Tél : 01 56 88 91 92 – Fax : 01 56 88 92 22
www.ciloger.fr

CILOGER a reçu l'agrément de l'Autorité des marchés financiers
n° GP 07000043 en date du 10 juillet 2007.
La politique de gestion des conflits d'intérêts mise en place
par CILOGER est consultable sur son site internet.

Mesdames, Messieurs,

Le mouvement de ralentissement de la baisse des prix de l'immobilier ancien amorcé au printemps 2009 s'est poursuivi durant le premier trimestre 2010. La variation moyenne des prix, calculée par la FNAIM sur une année glissante, s'établit au 31 mars à -2%, contre -8% et -5% à la fin des troisième et quatrième trimestre 2009.

Les différents marchés locaux évoluent cependant de manière disparate. Le marché de Paris intra-muros devrait se stabiliser en 2010 pour l'ensemble de ses arrondissements, entraînant dans son sillage l'immobilier de l'Ile-de-France. Certaines métropoles comme Bordeaux, Lille, Lyon, Toulouse ou Nice devraient connaître la même évolution. En revanche, d'autres villes, touchées par la crise économique ou souffrant d'une décroissance démographique, attendront probablement 2011 pour voir leur marché se stabiliser.

Quant au volume des ventes, le Conseil supérieur du notariat estime que 600 000 transactions devraient être réalisées en 2010, mais ce niveau « restera loin des volumes des années 2000 à 2007 qui se situaient au-delà des 800 000 ».

Il est rappelé que dans une SCPI « fiscale » telle qu'ATOUT PIERRE HABITATION 2, l'investissement est effectué dans une optique de détention jusqu'au terme statutaire, et doit donc de ce fait intégrer les cycles immobiliers sur un horizon de long terme.

Conformément aux prévisions, 2010 est la première année complète d'exploitation des 94 logements acquis par la SCPI. Toutes les levées de réserves de livraison ont été effectuées, à l'exception de celles des opérations de Torcy (77), une intervention étant à réaliser dans un appartement, et d'Arcueil (94) pour laquelle des infiltrations ont été déclarées en garantie dommage-ouvrage.

Le dernier logement à faire l'objet d'un premier bail a été loué durant le trimestre avec une prise d'effet au 15 avril 2010. Au terme statutaire, en août 2018, les logements qui composent le patrimoine de la SCPI seront vendus graduellement, au fur et à mesure de l'expiration du délai d'engagement de location de neuf ans applicable à chaque logement.

Au 31 mars 2010, le taux d'occupation physique s'établit à 92,92% contre 87,07% au 31 décembre 2009, et le taux d'occupation financier à 93,29% contre 87,56% au 31 décembre 2009.

Deux congés effectifs sur le premier trimestre ont été délivrés, sur lesquels une relocation a été conclue. A la fin du trimestre, un seul logement est vacant et fait l'objet d'une commercialisation active.

Les premiers dossiers entrant dans le dispositif d'assurance « Garantie des Risques Locatifs », évoqué dans les précédents bulletins trimestriels, ont été finalisés. Cette assurance, dont les primes sont déductibles des revenus fonciers, procure une garantie, sous certaines conditions et limites, contre notamment les impayés de loyers et les dégradations locatives. CILOGER étudiera la possibilité de souscrire à cette garantie au cas par cas après analyse des dossiers de candidatures des locataires.

Compte tenu de la mise en location des logements, le revenu brut trimestriel par part a été porté à 6,30 euros, en augmentation de 50% par rapport au dernier trimestre de l'année 2009. La distribution annuelle par part devrait donc être de l'ordre de 25 euros, également en hausse de 50% par rapport à 2009.

L'assemblée générale annuelle d'approbation des comptes de l'exercice 2009 se tiendra le mardi 8 juin 2010 à 14H00 au siège social de votre SCPI, 147 boulevard Haussmann, 75008 PARIS. A cette occasion, et pour la première fois, les huit membres du Conseil de surveillance de votre SCPI seront renouvelés en totalité. Si vous n'avez pas la possibilité d'y assister, nous vous invitons à nous retourner le formulaire unique de vote par correspondance ou par procuration qui sera joint à la convocation adressée fin mai à chacun des associés. Il vous permettra de participer aux décisions relatives à la gestion de votre société.

Nous espérons vous retrouver nombreux à l'assemblée annuelle, qui est l'occasion d'engager le débat avec la société de gestion.

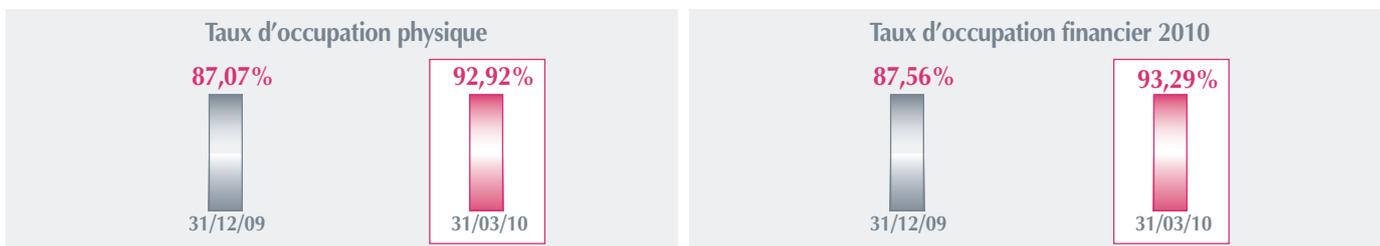
Laurent FLÉCHET

Président du Directoire - CILOGER



Evolution du patrimoine

Acquisitions - Livraisons : tous les logements acquis ont été livrés et seront cédés au terme statutaire de la SCPI, au fur et à mesure de l'expiration de leur délai fiscal d'engagement de location.



Tous les logements acquis par ATOUT PIERRE HABITATION 2 ont fait l'objet d'un premier bail signé.

Revenus distribués

	Acompte mis en paiement le	Acompte par part	Acompte après prélèvements sociaux	Acompte après PLF*
1 ^{er} trimestre 2010	16/04/2010	6,30 €	6,30 €	6,30 €

* PLF : prélèvement libératoire forfaitaire sur les revenus financiers

Le montant des revenus distribués est égal au montant de l'acompte (selon l'option au prélèvement libératoire) par le nombre de parts détenues. Compte tenu du montant très faible des produits financiers et des arrondis en découlant, l'acompte après prélèvements effectivement perçu pourra être légèrement différent de celui indiqué ci-dessus.

Il faut par ailleurs noter que le bénéfice de l'amortissement fiscal est indépendant des revenus fonciers versés. Pour l'année 2010, un associé bénéficie donc de la déduction fiscale "Robien recentré" qui est de 57 € par part.

Vie sociale

La date de l'assemblée générale annuelle d'approbation des comptes de votre SCPI a été fixée au mardi 8 juin 2010 à 14h00 à Paris (75008) - 147, boulevard Haussmann. A cette occasion, et pour la première fois, les huit membres du Conseil de surveillance de votre SCPI seront renouvelés en totalité.

Cette assemblée générale sera une assemblée mixte, car compte tenu de certaines évolutions légales et jurisprudentielles, il vous sera également soumis une proposition de modification des dispositions statutaires relatives à la convocation et au vote lors des assemblées générales lorsque les droits portant sur les parts de votre société sont démembrés (usufruit/nue-propriété).

Dans l'hypothèse où vous ne pourriez personnellement assister à ces assemblées, CILOGER vous engage à voter nombreux au moyen du formulaire unique de vote par procuration ou par correspondance, que vous trouverez joint à la convocation qui vous sera adressée fin mai. Conformément à la loi, les associés possédant ensemble ou individuellement 453 parts (sur la base du nombre de parts arrêté au 31 mars 2010) ont la possibilité de déposer une demande d'inscription de projet de résolution à l'ordre du jour de l'assemblée. Cette demande doit être adressée par lettre recommandée avec accusé de réception 25 jours au moins avant la date de l'assemblée réunie sur première convocation. La société de gestion accuse réception des projets de résolution par lettre recommandée dans un délai de 5 jours à compter de cette réception.

Fiscalité

Prélèvements à la source sur les placements de trésorerie

- si vous avez opté pour le prélèvement libératoire forfaitaire sur les revenus financiers réalisés par votre SCPI : 30,10% (18% d'impôt + 12,10% de prélèvements sociaux). Vous disposez de la faculté de modifier votre choix en nous adressant votre demande par courrier avant le 31 mars de chaque année. Le choix retenu pour l'année ne peut être modifié en cours d'exercice.
- si vous n'avez pas opté pour le prélèvement libératoire forfaitaire : CILOGER procède à la retenue à la source des prélèvements sociaux (12,10%). Vous resterez imposé l'année suivante sur les revenus financiers, déduction faite des prélèvements sociaux.

Déclaration des revenus 2009 et ISF

CILOGER vous a adressé les éléments nécessaires pour remplir votre déclaration fiscale. Pour tous renseignements relatifs aux déclarations de parts de SCPI vous pouvez appeler notre ligne dédiée au 01.56.88.92.56 ou votre gestionnaire SCPI habituel.

Si vous êtes concerné par l'ISF et domicilié en France, nous vous rappelons que vous êtes tenu de déposer une déclaration n° 2725 au plus tard le 15 juin 2010. En l'absence de prix d'exécution sur le marché secondaire, la valorisation à prendre en considération peut être la valeur de réalisation au 31/12/2009 qui sera soumise à l'approbation de l'assemblée générale du 8 juin 2010, soit **862,96 euros par part**.

Marché des parts

Vous devez conserver vos parts pendant au moins 9 ans sauf à perdre l'intégralité des avantages fiscaux accordés par la loi ; cette période sera en fait plus longue puisqu'elle court à compter de la date de mise en location la plus tardive des immeubles acquis par la SCPI.

Il est rappelé que la rupture par l'associé de l'engagement de conservation des parts entraîne l'annulation de l'avantage fiscal inhérent à sa souscription, et entraîne de ce fait la réintégration des amortissements antérieurement déduits dans son revenu foncier de l'année de la rupture.

Votre investissement doit être effectué dans une optique de détention de long terme, et si possible conservé jusqu'au terme statutaire de la Société pour en obtenir le meilleur rendement. Les modalités de sortie sont explicitées au chapitre II de la note d'information.

Aucune transaction n'a eu lieu sur le marché secondaire organisé et aucune part n'a été échangée de gré à gré jusqu'au 31 mars 2010.

CILOGER a classé l'ensemble des associés d'ATOUT PIERRE HABITATION 2 en statut "client non professionnel".

